

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
 ユナイテッド・アーバン投資法人
 代表者名
 執行役員 吉田 郁夫
 (コード番号: 8960)
 資産運用会社名
 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名
 代表取締役社長 臥雲 敬昌
 問い合わせ先
 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 佐々木 威英
 TEL. 03-5402-3680

資産の譲渡に関するお知らせ (クオーツタワー)

ユナイテッド・アーバン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり資産を譲渡することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

本投資法人は次の不動産を信託する信託の受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)を譲渡します。

(単位: 百万円)

物件番号	用途 (注1)	物件名	所在地	帳簿価額 (2021年4月 末日時点)	譲渡予定価格 (注2)	帳簿価額と 譲渡予定価格の 差額(注3)	譲渡予定日
E7	その他	クオーツタワー	東京都 渋谷区	5,762	5,800	+37	2021年 6月1日

(注1) 本投資法人の定める「用途」区分を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格は、譲渡経費、消費税及び地方消費税等を含まない金額を記載しています。以下同じです。

(注3) 帳簿価額と譲渡予定価格の差額は、2021年4月末日時点の帳簿価額を用いて算出した参考値であり、譲渡損益とは異なります。(金額については単位未満を切捨てて記載しています。以下同じです。)なお、譲渡損益については、後記「8. 運用状況の見通し」を参照ください。

2. 譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオの状況を鋭意注視し、ポートフォリオ全体の構成や収益性等に加え、物件毎のキャッシュ・フローの安定性、将来性等を総合的に勘案し、物件の入替えを通じてポートフォリオの質的改善、収益力向上に取り組んでいます。

譲渡予定資産は、2015年竣工の東京都心部渋谷エリアに所在し、テナントである株式会社ゼネラル(国内最大規模の歯科医療グループである医療法人徳真会グループの一員)が譲渡予定資産全体をメディカルビルとして使用し、安定稼働を維持しております。しかしながら、テナントとの賃貸借契約条件により、中期的に賃料が譲渡予定資産取得時より低下しており、本物件の収益力に影響を及ぼしております。

今般、譲渡予定資産について、譲渡先より鑑定評価額及び帳簿価額を上回る水準での購入意向を受領し、本投資法人への今後の業績への影響等を総合的に検討した結果、本件譲渡を行うことが本投資法人の中長期的利益に適うと判断し、譲渡を決定しました。

なお、本件譲渡により得られる資金は、将来の取得資金又は借入金の返済資金に充当する予定です。

3. 譲渡の詳細

(1) 譲渡の概要

- ① 資産の名称 : クオーツタワー
- ② 譲渡予定資産の種類 : 不動産を信託する信託の受益権
- ③ 譲渡予定価格 : 5,800 百万円
- ④ 帳簿価額 : 5,762 百万円 (2021 年 4 月末日時点)
- ⑤ 帳簿価額と譲渡予定価格の差額 : +37 百万円
- ⑥ 鑑定評価額 : 5,720 百万円 (注)
- ⑦ 契約締結予定日 : 2021 年 6 月 1 日 (不動産信託受益権譲渡契約の締結)
- ⑧ 譲渡予定日 : 2021 年 6 月 1 日
- ⑨ 譲渡先 : ヒューリック株式会社

(注) 2021 年 5 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、鑑定評価機関は、株式会社谷澤総合鑑定所です。詳細については後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(2) 譲渡予定資産の詳細

物件の名称	クオーツタワー	
譲渡予定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託契約期間	土地	2015 年 6 月 30 日～2025 年 11 月 30 日
	建物	2015 年 11 月 13 日～2025 年 11 月 30 日
所在地	地番 (注1)	東京都渋谷区渋谷二丁目10番26～31
	住居表示	東京都渋谷区渋谷二丁目10番10号
種類 (注1)	診療所・事務所・店舗・駐車場	
面積 (注1)	土地	354.27 m ² (107.16 坪)
	建物	2,720.38 m ² (822.91 坪)
構造・規模 (注1)	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
建築時期 (注1)	2015 年 8 月	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
テナントの内容 (注2)		
テナント総数	1	
総賃料収入 (年間)	非開示 (注3)	
敷金・保証金	非開示 (注3)	
総賃貸可能面積	2,940.22 m ²	
総賃貸面積	2,940.22 m ²	
稼働率	100%	
その他特筆すべき事項	—	

(注1) 「所在地 (地番)」「種類」「面積」「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。

(注2) 「テナントの内容」は、2021 年 4 月末日現在の数値を記載しています。

(注3) テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

4. 譲渡先の概要

名称	ヒューリック株式会社	
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	
代表者	代表取締役社長 吉留 学	
主な事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務	
資本金	62,718百万円(2020年12月31日現在)	
設立	1957年3月	
純資産	476,495百万円(2020年12月31日現在)	
総資産	1,948,197百万円(2020年12月31日現在)	
大株主	(2020年12月31日現在)	
	株主名	出資比率
	明治安田生命保険相互会社	7.07%
	損害保険ジャパン株式会社	6.28%
	東京建物株式会社	6.22%
	芙蓉総合リース株式会社	6.04%
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社との関係		
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。	
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。	
取引関係	ヒューリック株式会社は、本投資法人が第35期(2021年5月期)に取得したUUR京橋イーストビルの売主です。	
関連当事者への該当状況	ヒューリック株式会社は、関連当事者に該当しません。	

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 利害関係人等及びスポンサー関係者との取引

該当事項はありません。

7. 決済方法及び譲渡の日程

(1) 決済方法

譲渡予定資産に係る売買代金については、物件引渡時に一括決済する予定です。

(2) 譲渡の日程

譲渡決定日	2021年5月31日
不動産信託受益権譲渡契約の締結日	2021年6月1日(予定)
信託受益権の移転及び代金受領日	2021年6月1日(予定)

8. 運用状況の見通し

本件譲渡に伴う不動産等売却損として、2021年11月期(第36期)に14百万円が見込まれますが、業績に与える影響は軽微であり、東京証券取引所の定める開示項目の軽微基準の範囲内です。当該影響を織り込んだ本投資法人の2021年11月期(第36期)の運用状況の予想については、2021年7月20日に公表を予定している本投資法人の2021年5月期(第35期)決算短信において発表する予定です。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,720,000 千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年5月1日

(単位：千円)

項目	内容	根拠等
収益価格	5,720,000	—
直接還元法による収益価格	5,840,000	—
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)	—
①賃料収入、共益費収入	非開示 (注)	—
②水道光熱費収入	非開示 (注)	—
③駐車場収入	非開示 (注)	—
④その他収入	非開示 (注)	—
⑤空室損失相当額	非開示 (注)	—
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)	—
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)	—
⑦維持管理費	非開示 (注)	—
⑧水道光熱費	非開示 (注)	—
⑨修繕費	非開示 (注)	—
⑩公租公課	非開示 (注)	—
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)	—
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)	—
⑬損害保険料	非開示 (注)	—
⑭その他費用	非開示 (注)	—
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	193,032	—
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	—
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	非開示 (注)	—
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	192,819	—
(7) 還元利回り	3.3%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、査定。
DCF法による収益価格	5,670,000	—
割引率 (初年度～10年度)	3.2%	—
割引率 (11度以降)	3.4%	—
最終還元利回り	3.5%	—
積算価格	5,660,000	土地比率83.2%、建物比率16.8%

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本項目を開示することにより、本投資法人に競争上悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

以 上

【添付資料】

参考資料：ポートフォリオサマリー

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.united-reit.co.jp>

ポートフォリオサマリー

2021年6月1日時点（予定）

[用途別]

用途	物件数（注1）	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
商業施設	35	192,654	28.9%
オフィスビル	37	198,090	29.8%
ホテル	22	160,936	24.2%
住居	25	51,443	7.7%
その他	16	62,595	9.4%
合計	132	665,718	100.0%

[投資地域別]

投資地域（注3）	物件数	取得（予定）価格（注2）	
		金額（百万円）	比率
東京都心6区	29	136,906	20.6%
東京23区	14	47,503	7.1%
首都圏地域	35	225,490	33.9%
地方	54	255,818	38.4%
合計	132	665,718	100.0%

(注1) 商業施設とオフィスビルの複合用途物件である「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）」、オフィスビルとホテルの複合用途物件である「新大阪セントラルタワー」及び「SS30」は、各用途欄においてそれぞれ1物件としてカウントしていますが、合計欄においては各物件をそれぞれ1物件としてカウントしています。そのため、用途別の物件数を足し合わせても、合計欄の物件数とは一致しません。

(注2) 金額は単位未満を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しない場合があります。また、取得（予定）価格の合計値に占める比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている比率を足し合わせても、合計値と一致しない場合があります。

(注3) 「投資地域」の区分は以下のとおりです。

首都圏（注a）			地方（注b）
東京都心6区	東京23区	首都圏地域	政令指定都市（首都圏所在のものを除きます。）をはじめとする日本全国の主要都市（周辺部を含みません。）
千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	東京都内23区から東京都心6区を除いた地域	首都圏から東京都内23区を除いた地域	

(注a) 首都圏とは、1都7県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県）をいいます。

(注b) 「地方」とは「大阪圏：大阪府、京都府及び兵庫県」、「名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他：首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。

(注4) 直近のポートフォリオ一覧については、本投資法人のホームページでもご確認いただけます。

<https://www.united-reit.co.jp/ja/portfolio/index.html>